

Módosult rendelkezésekkel lép hatályba az új ingatlan-nyilvántartási törvény

Sokak megnyugvására, az Országgyűlés idén november közepén döntött az új ingatlan-nyilvántartási törvény hatályba lépésének elhalasztásáról, amely így 2023. február 1. helyett 2024. február 1-jén lép hatályba.

A törvénymódosítási javaslat a köztársasági elnök aláírására vár. A javaslat nem csupán az új ingatlan-nyilvántartási törvény, hanem az ingatlanjogot érintő egyéb jogszabályi változtatásokat is tartalmaz, amelyek közül kiemeljük a lényegi változásokat.

[Korábban már ismertettük](#) az azóta elfogadott új ingatlan-nyilvántartási törvény alapkoncepcióját, sarkalatos pontjait és az elektronikus földhivatali eljárás már jelenleg is alkalmazott szabályait. Az Országgyűlés által elfogadott javaslat alapján nem csupán az új ingatlan-nyilvántartási törvény („új Inyvtv.”) hatályba lépése lett elhalasztva, hanem a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) ingatlanjogi rendelkezései is módosultak, amelyek hatályba lépésére az új Inyvtv.-nyel együtt fog sor kerülni.

Az első újítás az elidegenítési és terhelési tilalom egymástól független alapítása, amelynek köszönhetően a tulajdonjog tárgyán az elidegenítési és terhelési tilalom együttesen is, de külön-külön is alapítható lesz. Elidegenítési tilalom önállóan történő alapítására jelenleg is van lehetőség, a módosításnak köszönhetően azonban a tulajdonost megillető elidegenítési jog a terhelés jogától, a terhelés joga pedig az elidegenítés jogától függetlenül, azaz a másik tulajdonosi jogosítványt nem érintve is korlátozható lesz.

A Ptk.-t érintő másik módosítás a tulajdonjog-fenntartás kapcsán a vevő „várományi” jogának védelmét hivatott biztosítani. Ennek megfelelően a tulajdonjog fenntartás időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát az eladó a vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. Az eladó a tulajdonjogát a vételár kiegyenlítéséig fenntartja, viszont ezen fenntartott tulajdonjogával csak korlátozottan rendelkezhet, és a vevő hozzájárulása nélkül a vevőt megillető jogot nem sértheti. Az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog-fenntartás esetén ennek megfelelően az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonjog fenntartását az ahhoz kapcsolódó vevői joggal együtt kell bejegyezni.

[Ahogy azt megírtuk](#), az ingatlan-nyilvántartási eljárást érintő módosításként 2023. január 1-jétől kivezetik az elektronikus nem hiteles tulajdonilap-másolat. Papír alapon nem hiteles tulajdonilap-másolat már 2010. január 1-je óta nem szolgáltatható. A módosítás azonban most kivezeti az elektronikusan szolgáltatható nem hiteles tulajdonilap-másolatot is, amely tartalmában a hitelesítési záradék kivételével teljes egészében megegyezik a hiteles tulajdonilap-másolattal, felhasználhatósága azonban a hitelesítési záradék hiánya miatt jóval korlátozottabb. A szabályozás növeli az ingatlanforgalom biztonságát, ezáltal az ingatlan-nyilvántartásba vetett közbizalmat azért, hogy az egyes jogügyletek, illetve hatósági intézkedések elektronikusan hitelesített adattartalmú tulajdoni lapokon alapulnak.